

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



[IMMOBILI DA N. 176 A N. 190, DI CUI IL 186 FRAZIONATO]

\*\*\*\*\*

**PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE N. 16 UNITÀ IMMOBILIARI  
COMPRESSE IN COMPLESSO PRODUTTIVO SITO NEL COMUNE DI  
FONTEVIVO (PR), LOCALITÀ CASTELGUELFO, VIA FERMI  
(ANGOLO STRADA TORCHIO)**

\*\*\*\*\*

### 1) PREMESSA

I sottoscritti Dott. Ing. Filippo Stumpo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1728 Sezione A, e Dott. Ing. Gian Maria Fornari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 2190 Sezione A, hanno redatto la presente perizia estimativa per conto della ditta EDILDOMUS S.R.L. (già EDILDOMUS S.P.A.), a seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili, nonché degli accertamenti catastali ed urbanistico-edilizi svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Parma ed il Comune di Fontevivo (PR).

Tale perizia estimativa supera le precedenti valutazioni dei cespiti redatte dai sottoscritti, pur richiamando in epigrafe la numerazione dei beni ivi riportata.

Si evidenzia che la presente perizia estimativa è elaborata trascurando sia la legittimità del possesso degli immobili, sia l'eventuale presenza di gravami (iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli), di servitù, convenzioni, obbligazioni e condizioni a carico degli stessi (in merito a cui si rimanda alla specifica documentazione prodotta dal notaio Dott. Carlo Maria Canali).

Si segnala inoltre che la presente perizia estimativa ipotizza per i beni valutati: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico-ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento (ove necessario) delle vigenti normative in materia di acustica, di risparmio energetico, di prevenzione incendi, di requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto delle distanze dai confini (la cui esatta individuazione è demandata ad un rilievo strumentale eseguito da tecnico specialista).

Si precisa infine che la presente perizia estimativa esclude tutti gli eventuali arredi, attrezzature e/o macchinari autonomi rispetto agli immobili.

\*\*\*\*\*

### 2) DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa sono costituiti da n. 16 unità immobiliari

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



comprese in un complesso produttivo sito nel Comune di Fontevivo (PR), località Castelguelfo, via Fermi (angolo strada Torchio), in prossimità del casello "Parma Ovest" dell'autostrada A15 Parma - La Spezia.

Tale complesso produttivo, edificato a partire dall'anno 2005, presenta struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature esterne in pannelli prefabbricati, con una parte in fronte a via Fermi che si sviluppa su 3 piani (collegati da 2 scale interne, più 2 ascensori) ed una parte retrostante via Fermi che si sviluppa al solo piano terreno, oltre un'area circostante recintata.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 3 è un capannone, con accessori ed area di pertinenza, posto al piano terreno e formato da:

- capannone ad uso magazzino;
- adiacente zona esposizione/vendita e servizi, comprendente (in parziale difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi): 3 sale "open-space" comunicanti, 2 vani, 2 wc, una doccia, 2 antibagni ed un vano con accesso indipendente;
- area di pertinenza asfaltata e posta in adiacenza al lato sud.

Il capannone presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in battuto di cemento e portone "a libro".

La zona esposizione/vendita e servizi presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica ed in battuto di cemento, controsoffitto a pannelli, rivestimenti dei wc, degli anti wc e della doccia in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento a termoconvettori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 7 è un ufficio posto al piano primo e formato (in parziale difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi) da: 3 vani ufficio, un vano in parte ufficio ed in parte disimpegno, wc con anti, 2 disimpegni (di cui uno non fisicamente separato da altro disimpegno dell'attiguo Sub 8, di cui è la prosecuzione) e centrale termica.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti del wc e dell'anti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (wc con anti) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 8 è un ufficio posto al piano primo e formato da: 6 vani ufficio, wc con anti, 3 disimpegni (di cui uno non fisicamente separato da altro disimpegno dell'attiguo Sub 7, di cui è la prosecuzione) e centrale termica.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti del wc e dell'anti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (wc con anti) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 9 è un ufficio posto al piano primo e formato da: ingresso, 4 vani ufficio, archivio, 2 wc con anti, disimpegno e centrale termica.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti dei wc e dell'anti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 10 è un ufficio posto al piano primo e formato da: ingresso, 4 vani ufficio (di cui uno dotato di porzione destinata ad archivio, non fisicamente delimitata), disimpegno, ripostiglio, 2 wc con anti e centrale termica con anti.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti dei wc e dell'anti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (wc con anti) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 14 è un ufficio posto al piano secondo e formato (in parziale difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi) da: ingresso/corridoio (dotato di porta comunicante con il Sub 15), 2 vani ufficio, bagno, 2 disimpegni (di cui uno dotato di porta comunicante con il Sub 30) e ripostiglio/server.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti del bagno in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate,

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumppo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (bagno) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 15 è un ufficio posto al piano secondo e formato da: ingresso, 3 vani ufficio (di cui uno dotato di porta comunicante con il Sub 14), bagno, disimpegno e ripostiglio.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, rivestimenti del bagno in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (bagno) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 16 è un ufficio posto al piano secondo e formato da: 2 vani ufficio, 2 bagni, disimpegno e centrale termica.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, rivestimenti dei bagni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (bagni) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 23 è porzione di area cortilizia asfaltata, avente superficie pari a 700 m<sup>2</sup> circa.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 25 è un capannone, con accessori ed area di pertinenza, posto al piano terreno e formato da:

- capannone (collegato mediante porta nella parete nord-ovest al Sub 28) con all'interno una zona uffici/servizi comprendente: 4 vani ufficio, archivio, refettorio, 2 disimpegni, wc con anti, 2 spogliatoi con wc, 2 docce ed anti;
- area di pertinenza asfaltata e posta in adiacenza ai lati est e sud.

Il capannone presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in battuto di cemento, n. 3 portoni "a libro" e riscaldamento a termoconvettori ed a radiatori (in parte della zona uffici/servizi).

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 27 è un capannone, con servizi ed area di pertinenza, posto al piano terreno e formato da:

- capannone con adiacente zona servizi comprendente: vano spogliatoio con wc, doccia ed anti;
- area di pertinenza asfaltata e posta in adiacenza al lato sud.

Il capannone presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in battuto di cemento e portone "a libro".

La zona servizi presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica ed in battuto di cemento, rivestimenti del wc e della doccia in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 28 è un capannone, con servizi ed area di pertinenza, posto al piano terreno e formato da:

- capannone ad uso magazzino (collegato mediante porta nel lato nord-est al Sub 25), con zona servizi comprendente: vano spogliatoio, wc, doccia ed anti;
- area di pertinenza asfaltata e posta in adiacenza al lato sud.

Il capannone presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in battuto di cemento e portone "a libro".

La zona servizi presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica ed in battuto di cemento, rivestimenti del wc e della doccia in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 29 è un ufficio posto al piano secondo e formato da: un ampio vano ufficio, ripostiglio, wc, disimpegno e centrale termica.

Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti del wc in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (wc) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 30 è un ufficio posto al piano secondo e formato (in parziale difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi) da: ingresso/corridoio (dotato di porta comunicante con il Sub 14), 4 vani ufficio, wc, disimpegno e centrale termica.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: [studiosumpoefornari@libero.it](mailto:studiosumpoefornari@libero.it)



Il suddetto ufficio presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti del wc in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento per la maggior parte a termoconvettori e per la minor parte (wc) a radiatori.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 33 è un capannone, con accessori ed area di pertinenza, posto al piano terreno e formato da:

- capannone ad uso magazzino, con all'interno una zona uffici posta nell'angolo nord-est (comprendente: 3 vani ufficio, disimpegno e bagno) ed una zona servizi posta nell'angolo sud-est (comprendente, in parziale difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi: disimpegno, wc con anti, doccia, 2 vani spogliatoio);
- area di pertinenza asfaltata e posta in adiacenza ai lati nord ed est.

Il capannone presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in battuto di cemento, n. 3 portoni "a libro" e riscaldamento a termoconvettori.

La zona uffici presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, pareti intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

---

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 34 è un capannone, con accessori ed area di pertinenza, posto al piano terreno e formato da:

- capannone ad uso magazzino, con all'interno una zona servizi comprendente: vano ufficio, refettorio, 2 spogliatoi con wc, doccia e lavatoio;
- adiacente zona uffici, autorizzata ed accatastata però come sala esposizione, comprendente (in difformità alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi): ingresso, 6 vani, corridoio/disimpegno, 2 wc con anti ed un ripostiglio;
- vano tecnico esterno;
- area di pertinenza asfaltata e posta in adiacenza al lato nord.

Il capannone presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in battuto di cemento, n. 3 portoni "a libro" e riscaldamento a termoconvettori ed a radiatori (nella zona servizi).

La zona uffici presenta le seguenti finiture interne: pavimentazione in ceramica, controsoffitto a pannelli, rivestimenti dei wc e dell'anti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento a termoconvettori.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A  
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A  
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)  
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Lo stato di manutenzione e conservazione del cespite appare buono.

Il complesso produttivo comprendente gli immobili è altresì composto da parti comuni, tra cui: i 2 vani scale ed ascensori (identificati catastalmente con il Sub 18 ed il Sub 31), nonché parti dell'area circostante recintata (identificate catastalmente con il Sub 19 ed il Sub 22).

Per una più completa descrizione, nonché per ogni ulteriore dettaglio inerente gli immobili, si rimanda al rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi, alla documentazione catastale ed alla documentazione urbanistico-edilizia, riprodotti in allegato.

\* \* \* \* \*

### 3) RIFERIMENTI CATASTALI

#### 3.a) Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR)** ed ivi identificati con i seguenti dati.

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 3**, Categoria D/7, Rendita 8.146,00 Euro, Indirizzo Via Enrico Fermi n. 4, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.
- **Foglio 28, Particella 904, Sub 7**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 139 m<sup>2</sup>, Rendita 1.533,88 Euro, Indirizzo Via Enrico Fermi n. 6, piano 1, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.
- **Foglio 28, Particella 904, Sub 8**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 180 m<sup>2</sup>, Rendita 2.370,54 Euro, Indirizzo Via Enrico Fermi n. 6, piano 1, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.
- **Foglio 28, Particella 904, Sub 9**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 182 m<sup>2</sup>, Rendita 2.091,65 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 1, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- **Foglio 28, Particella 904, Sub 10**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 137 m<sup>2</sup>, Rendita 1.812,76 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 1, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 14**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 87 m<sup>2</sup>, Rendita 1.115,55 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 2, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 15**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 70 m<sup>2</sup>, Rendita 1.254,99 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 2, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 16**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 130 m<sup>2</sup>, Rendita 1.673,32 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 2, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 23**, Categoria AREA URBANA, Consistenza 72 m<sup>2</sup>, Indirizzo Via Emilia, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 25**, Categoria D/7, Rendita 9.860,00 Euro, Indirizzo Via Enrico Fermi n. 6, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 27**, Categoria D/7, Rendita 3.318,00 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 28**, Categoria D/7, Rendita 6.012,00 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

---



## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- **Foglio 28, Particella 904, Sub 29**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 137 m<sup>2</sup>, Rendita 1.812,76 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 2, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 30**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 177 m<sup>2</sup>, Rendita 2.091,65 Euro, Indirizzo Via Emilia, piano 2, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 33**, Categoria D/7, Rendita 9.384,00 Euro, Indirizzo Via Enrico Fermi n. 4, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

- **Foglio 28, Particella 904, Sub 34**, Categoria D/7, Rendita 20.438,00 Euro, Indirizzo Via Enrico Fermi n. 4, piano T, intestato a EDILDOMUS S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

Tra le parti comuni del complesso produttivo comprendente gli immobili si segnalano quelle (2 vani scale ed ascensori, nonché parti dell'area circostante recintata) che risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR) ed ivi identificate con i seguenti dati:

- Foglio 28, Particella 904, Sub 18, Bene comune non censibile, Indirizzo Via Emilia, piano T-1-2;
- Foglio 28, Particella 904, Sub 19, Bene comune non censibile, Indirizzo Via Emilia, piano T;
- Foglio 28, Particella 904, Sub 22, Bene comune non censibile, Indirizzo Via Emilia, piano T;
- Foglio 28, Particella 904, Sub 31, Bene comune non censibile, Indirizzo Via Emilia, piano T-1-2.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste il complesso produttivo comprendente gli immobili risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo (PR) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 28, Particella 904, Qualità ENTE URBANO, Superficie 15.620 m<sup>2</sup>.

### 3.b) Regolarità catastale

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 3 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



(previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- mancanza di tramezzi divisorii rappresentati nella zona vendita;
- realizzazione di una più ampia tramezzatura, con inserimento di porte (per chiusura dei 2 vani), nella zona esposizione/vendita.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 7 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- suddivisione in 2 vani (mediante realizzazione di parete divisoria) del locale rappresentato come ufficio più ampio;
- differente altezza nel locale centrale termica.

Sussistono alcune lievi difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 8 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- differente altezza nel locale centrale termica;
- mancanza della porta rappresentata in un disimpegno;
- differenze dimensionali inerenti 2 vani ufficio.

Sussiste sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 9 e la relativa planimetria catastale.

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 10 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



(previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- assenza del vano archivio e dell'armadio rappresentati in un ufficio;
- creazione di un vano anti centrale termica, mediante realizzazione di tramezzo con porta;
- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

---

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 14 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- separazione di un vano ufficio dall'ingresso/corridoio mediante realizzazione di parete divisoria con porta;
- separazione dell'unico disimpegno rappresentato mediante inserimento di parete divisoria con porta;
- diverso posizionamento della porta di accesso al ripostiglio/server e della porta di collegamento con il Sub 15.

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

---

Sussistono alcune lievi difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 15 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- creazione di ulteriore porta nel vano ufficio fronte ingresso;
- separazione (mediante creazione di parete con porta) dell'ingresso dall'ufficio rappresentato come comunicante;
- incongruenze dimensionali nel posizionamento di una porta tra 2 uffici.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

Sussiste sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 16 e la relativa planimetria catastale, ad eccezione di minime e puntuali incongruenze dimensionali.

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

Si precisa che il censimento dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 23 riporta una superficie ed un indirizzo errati e sarà opportuna la loro rettifica.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 25 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- puntuali incongruenze dimensionali e di altezza nella zona uffici/servizi;
- diversa destinazione del capannone (che non risulta adibito ad "allestimento e finitura salotti", come invece indicato in planimetria);
- mancata rappresentazione di una porta nella parete perimetrale di nord-ovest che collega il cespite con il Sub 28.

Sussiste sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 27 e la relativa planimetria catastale.

Si segnala però la diversa destinazione del capannone (che non risulta adibito ad "allestimento e finitura salotti", come invece indicato in planimetria).

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

Sussistono lievi difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 28 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



(previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione di una porta nell'angolo nord-est, che collega il cespite con il Sub 25;
- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui diverso posizionamento di una porta) nella zona servizi.

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

---

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 29 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui diverso posizionamento della porta di accesso al ripostiglio, realizzazione della centrale termica di minor dimensione rispetto a quanto rappresentato, realizzazione di un setto nel vano ufficio di maggior dimensione rispetto a quanto rappresentato).

Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

---

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 30 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui realizzazione di tramezzatura interna a separazione di un ufficio rappresentato invece comunicante con l'ingresso/corridoio, realizzazione della centrale termica di minor dimensione rispetto a quanto rappresentato, mancata rappresentazione di una porta di collegamento tra 2 vani ufficio, diversa altezza della centrale termica).

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Si precisa che il censimento dell'unità immobiliare riporta un indirizzo errato e sarà opportuna la sua rettifica.

Sussiste una difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 33 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabile (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tale difformità catastale è costituita dalla mancata rappresentazione di un vano spogliatoio nella zona servizi.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 34 e la relativa planimetria catastale, comunque eliminabili (previo rilievo plani-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino.

Tali difformità catastali sono costituite essenzialmente da:

- incongruenze di altezza e di conformazione inerenti la porzione rappresentata come "sala esposizione campionari" ma adibita ad uffici, con creazione di 6 vani ed ingresso.

\* \* \* \* \*

#### 4) COERENZE

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 3 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 34, Sub 28, Sub 22 (area di transito comune), Sub 19 (area cortilizia comune), Sub 18 (vano scala/ascensore comune), Sub 19 (area cortilizia comune), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 7 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: area di pertinenza Sub 34 a prospetto, Sub 34 a prospetto, Sub 8, Sub 31 (vano scala/ascensore comune), Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



L'immobile identificato catastalmente con il Sub 8 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 31 (vano scala/ascensore comune), Sub 7, Sub 34 a prospetto, Sub 9, Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 9 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 8, Sub 3 a prospetto, Sub 10, Sub 18 (vano scala/ascensore comune), Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 10 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 18 (vano scala/ascensore comune), Sub 9, Sub 3 a prospetto, area di pertinenza del Sub 3 a prospetto, Sub 22 (area di transito comune) a prospetto, Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 14 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 30, Sub 3 a prospetto, Sub 18 (corridoio del vano scala/ascensore comune), Sub 15, Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 15 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 14, Sub 18 (corridoio e vano scala/ascensore comune), Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 16 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 18 (vano scala/ascensore comune), Sub 3 a prospetto, area di pertinenza Sub 3 a prospetto, Sub 22 (area di transito comune) a prospetto, Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 23 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: altra/e proprietà, Sub 22 (area di transito comune), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



L'immobile identificato catastalmente con il Sub 25 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 33, Sub 22 (area di transito comune), area di pertinenza Sub 27, Sub 27, Sub 28, Sub 34, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 27 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 25, area di pertinenza Sub 25, Sub 22 (area di transito comune), area di pertinenza Sub 28, Sub 28, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 28 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 34, Sub 25, Sub 27, area di pertinenza Sub 27, Sub 22 (area di transito comune), area di pertinenza Sub 3, Sub 3, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 29 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: area di pertinenza Sub 34 a prospetto, Sub 34 a prospetto, Sub 30, Sub 31 (vano scala/ascensore comune), Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 30 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: Sub 31 (vano scala/ascensore comune), Sub 29, Sub 34 a prospetto, Sub 14, Sub 19 (area cortilizia comune) a prospetto, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il 33 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: altra/e proprietà, Sub 22 (area di transito comune), area di pertinenza Sub 25, Sub 25, Sub 34, area di pertinenza Sub 34, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'immobile identificato catastalmente con il Sub 34 confina (partendo da nord ed in senso orario) con: altra/e proprietà, area di pertinenza Sub 33, Sub 33, Sub 25, Sub 28, Sub 3, Sub 19 (area cortilizia comune), Sub 31 (vano scala/ascensore comune), Sub 19 (area cortilizia comune), salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

\*\*\*\*\*

## 5) RIFERIMENTI EDILIZI

### 5.a) Titoli edilizi



## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A  
**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A  
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)  
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: [studiosumpoefornari@libero.it](mailto:studiosumpoefornari@libero.it)



Il complesso produttivo comprendente le unità immobiliari risulta interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 202/2004 (per la costruzione di edificio produttivo), rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 12/04/2005;
- Permesso di Costruire n. 85/2005 (per variante al Permesso di Costruire n. 202/2004 del 12/04/2005), rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 22/11/2005;
- Denuncia Inizio Attività n. 48/2007 (per variante in corso d'opera ai Permessi di Costruire n. 202/2004 e n. 85/2005), presentata al Comune di Fontevivo in data 04/04/2007 con Prot. n. 4080;
- Denuncia Inizio Attività n. 129/2007 (per variante in corso d'opera ai Permessi di Costruire n. 202/2004 e n. 85/2005 ed alla DIA n. 48/2007, con parziale cambio di destinazione), presentata al Comune di Fontevivo in data 04/09/2007 con Prot. n. 10083;
- Denuncia Inizio Attività n. 7/2008 (per variante in corso d'opera ai Permessi di Costruire n. 202/2004 e n. 85/2005 ed alla DIA n. 48/2007 con parziale cambio di destinazione), presentata al Comune di Fontevivo in data 17/01/2008 con Prot. n. 588;
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale, rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 29/04/2008 con Prot. n. 4727;
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale, rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 03/11/2008 con Prot. n. 12055;
- Denuncia Inizio Attività n. 18/2009 (per manutenzione straordinaria), presentata al Comune di Fontevivo in data 03/03/2009 con Prot. n. 2416;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 200/2011 (per manutenzione straordinaria), presentata al Comune di Fontevivo in data 18/11/2011 con Prot. n. 10669;
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 117/2012 (per manutenzione straordinaria), presentata al Comune di Fontevivo in data 14/09/2012 con Prot. n. 7402;
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 244/2013 (per opere interne), presentata al Comune di Fontevivo in data 20/12/2013 con Prot. n. 10953;
- Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria n. 186/2015 (per manutenzione straordinaria), presentata al Comune di Fontevivo in data 13/11/2015 con Prot. n. 11268;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 187/2015 (per frazionamento e manutenzione straordinaria con opere strutturali), presentata al Comune di Fontevivo in data 19/11/2015 con Prot. n. 11502;

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 6/2016 (per variante alla SCIA 187/2015), presentata al Comune di Fontevivo in data 26/01/2016 con Prot. n. 689;
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 11/2016, rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 05/05/2016 con Prot. n. 4197;
- Provvedimento unico di SUAP n. 286/2016 (per installazione mezzi pubblicitari), rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 02/02/2016.

### 5.b) Regolarità edilizia

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 3 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- mancanza di tramezzi divisorii rappresentati nella zona vendita;
- realizzazione di una più ampia tramezzatura, con inserimento di porte (per chiusura di 2 vani), nella zona esposizione/vendita;
- incongruenze di altezze nei servizi.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 7 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- suddivisione in 2 vani (mediante realizzazione di parete divisoria) del locale rappresentato come ufficio più ampio;
- mancata identificazione del locale adibito a centrale termica.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 8 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

**Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- mancanza della porta rappresentata in un disimpegno;
- puntuali incongruenze dimensionali.

-----

Sussistono alcune lievi difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 9 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- puntuali incongruenze dimensionali.

-----

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 10 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui creazione di un vano anti nella centrale termica mediante realizzazione di tramezzo con porta, nonché assenza degli armadi rappresentati in un ufficio).

-----

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 14 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- separazione di un vano ufficio dall'ingresso/corridoio, mediante realizzazione di parete divisoria con porta;
- separazione dell'unico disimpegno rappresentato, mediante inserimento di parete divisoria

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumppo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



con porta;

- puntuali incongruenze dimensionali.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 15 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- creazione di ulteriore porta nel vano ufficio fronte ingresso;
- separazione (mediante creazione di parete con porta) dell'ingresso dall'ufficio rappresentato come comunicante;
- incongruenze dimensionali nel posizionamento di una porta tra 2 uffici.

Sussiste sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 16 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), ad eccezione di minime e puntuali incongruenze dimensionali.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 25 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- diversa destinazione del capannone (che non risulta adibito ad "allestimento e finitura salotti", come invece indicato nell'ultima planimetria autorizzativa);
- mancata rappresentazione di porta nella parte perimetrale di nord-ovest di collegamento con il Sub 28;
- puntuali incongruenze dimensionali e di altezza nella zona uffici/servizi.

Sussiste sostanziale conformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



identificato catastalmente con il Sub 27 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati).

Si segnala però la differente destinazione del capannone (che non risulta adibito ad “allestimento e finitura salotti”, come invece indicato nell’ultima planimetria autorizzativa).

Sussistono lievi difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell’immobile identificato catastalmente con il Sub 28 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione di una porta nell’angolo nord-est, che collega il cespite con il Sub 25;
- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui diverso posizionamento di una porta) nella zona servizi.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell’immobile identificato catastalmente con il Sub 29 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui diverso posizionamento della porta di accesso al ripostiglio, realizzazione di un setto nel vano ufficio di maggior dimensione rispetto a quanto rappresentato).

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell’immobile identificato catastalmente con il Sub 30 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopraccitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A  
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A  
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)  
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione (tra cui realizzazione di tramezzi interni e separazione di un ufficio rappresentato invece comunicante con l'ingresso/corridoio).

Sussistono una difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 33 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopracitati), comunque eliminabile (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tale difformità edilizia è costituita essenzialmente dalla mancata rappresentazione di un vano spogliatoio nella zona servizi.

Sussistono alcune difformità tra lo stato di fatto (rilevato durante i sopralluoghi) dell'immobile identificato catastalmente con il Sub 34 ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi sopracitati), comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con una pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali difformità edilizie sono costituite essenzialmente da:

- incongruenze di altezza e di conformazione inerenti la porzione rappresentata come "sala esposizione campionari" ma adibita ad uffici, con creazione di 6 vani ed ingresso.

\* \* \* \* \*

### 6) STATO LOCATIVO

Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 3 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 10/04/2022.

Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 7 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 8 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 9 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 10 risulta esente da vincoli o contratti di locazione.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 14 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 15 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 16 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 23 risulta esente da vincoli o contratti di locazione.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 25 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 10/04/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 27 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/04/2021.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 28 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 10/04/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 29 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 30 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Sub 33 risulta affittata con contratto di locazione avente durata fino al 30/09/2021.

-----  
Come comunicato dalla ditta committente, l'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 34 risulta affittata in parte (zona uffici, autorizzata ed accatastata però come sala esposizione) con contratto di locazione avente durata fino al 01/05/2022 ed in parte (porzione di capannone) con contratto di locazione avente durata annuale e scadenza il 30/04/2018.

\*\*\*\*\*

### 7) SUPERFICIE COMMERCIALE

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 3 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo all'area di pertinenza (computata al 5%), pari a:

- capannone = 842 m<sup>2</sup> circa;
- zona esposizione/vendita e servizi = 424 m<sup>2</sup> circa.

-----  
L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 7 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 138 m<sup>2</sup> circa.

-----  
L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 8 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 177 m<sup>2</sup> circa.

-----  
L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 9 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 183 m<sup>2</sup> circa.

-----  
L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 10 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 137 m<sup>2</sup> circa.

-----  
L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 14 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 86 m<sup>2</sup> circa.

-----  
L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 15 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 70 m<sup>2</sup> circa.



## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 16 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 128 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 23 ha una superficie commerciale pari a: porzione di area cortilizia = 700 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 25 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo all'area di pertinenza (computata al 5%), pari a:

- capannone = 1.304 m<sup>2</sup> circa;

- zona uffici/servizi = 164 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 27 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo all'area di pertinenza (computata al 5%), pari a: capannone = 500 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 28 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo all'area di pertinenza (computata al 5%), pari a: capannone = 918 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 29 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo al ripostiglio (computato al 70%), pari a: ufficio = 133 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 30 ha una superficie commerciale pari a: ufficio = 179 m<sup>2</sup> circa.

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 33 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo all'area di pertinenza (computata al 5%), pari a:

- capannone = 1.214 m<sup>2</sup> circa;

- zona uffici e zona servizi = 101 m<sup>2</sup> circa.

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 34 ha una superficie commerciale, calcolata applicando un opportuno coefficiente riduttivo all'area di pertinenza (computata al 5%), pari a:

- capannone = 2.522 m<sup>2</sup> circa;
- zona servizi e zona uffici (autorizzata ed accatastata però come sala esposizione) = 353 m<sup>2</sup> circa.

\*\*\*\*\*

### 8) VALORE PRESUNTO DI COMPRAVENDITA

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 3 è pari a:

- capannone = 750,00 €/m<sup>2</sup> circa;
- zona esposizione/vendita e servizi = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 3 (ipotizzata libera da gravami):

$$[(842 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2) + (424 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2)] \times 0,75 = 998.325,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **998.000,00 €**, dicensi (**novacentonovantottomila/00 Euro**).

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 7 è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 7** (ipotizzata libera da gravami):

$$(138 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 170.775,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **171.000,00 €**, dicensi (**centosettantunomila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 8** è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 8** (ipotizzata libera da gravami):

$$(177 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 219.037,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **219.000,00 €**, dicensi (**duecentodiciannovemila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 9** è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 9** (ipotizzata libera da gravami):

$$(183 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 226.462,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **226.000,00 €**, dicensi (**duecentoventiseimila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 10** è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 20%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 10** (ipotizzata libera da gravami):

$$(137 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,8 = 180.840,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **181.000,00 €**, dicensi (**centoottantunomila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 14** è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 14** (ipotizzata libera da gravami):

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A  
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



$$(86 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 106.425,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **106.000,00 €**, dicensi (**centoseimila/00 Euro**).

---

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 15** è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 15** (ipotizzata libera da gravami):

$$(70 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 86.625,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **87.000,00 €**, dicensi (**ottantasettemila/00 Euro**).

---

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 16** è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 16** (ipotizzata libera da gravami):

$$(128 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 158.400,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **158.000,00 €**, dicensi

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



(centocinquantottomila/00 Euro).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 23 è pari a:

- porzione di area cortilizia = 25,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 20%, per tener conto: delle sopradescritte imprecisioni presenti nel censimento catastale, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 23** (ipotizzata libera da gravami):

$$(700 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2) \times 0,8 = \mathbf{14.000,00 \text{ €}},$$

diconsi (**quattordicimila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 25 è pari a:

- capannone = 750,00 €/m<sup>2</sup> circa;

- zona uffici/servizi = 1.050,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 25** (ipotizzata libera da gravami):

$$[(1.304 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2) + (164 \text{ m}^2 \times 1.050,00 \text{ €/m}^2)] \times 0,75 = 862.650,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **863.000,00 €**, diconsi (**ottocentosessantatremila/00 Euro**).

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A  
Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A  
Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)  
Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 27 è pari a:

- capannone = 750,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 27** (ipotizzata libera da gravami):

$$(500 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 281.250,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **281.000,00 €**, dicensi (**duecentottantunomila/00 Euro**).

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 28 è pari a:

- capannone = 750,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 28** (ipotizzata libera da gravami):

$$(918 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 516.375,00 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **516.000,00 €**, dicensi (**cinquecentosedicimila/00 Euro**).

Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario

## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumpo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



(al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 29 è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 29** (ipotizzata libera da gravami):

$$(133 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 164.587,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **165.000,00 €**, dicensi (**centosessantacinquemila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 30 è pari a:

- ufficio = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 30** (ipotizzata libera da gravami):

$$(179 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 221.512,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **222.000,00 €**, dicensi (**duecentoventiduemila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub 33 è pari a:



## STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI

Dott. Ing. Filippo Stumppo - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A

Dott. Ing. Gian Maria Fornari - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it



- capannone = 750,00 €/m<sup>2</sup> circa.
- zona uffici e zona servizi = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 33** (ipotizzata libera da gravami):

$$[(1.214 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2) + (101 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2)] \times 0,75 = 807.862,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **808.000,00 €**, dicensi (**ottocentoottomila/00 Euro**).

-----  
Gli scriventi, dopo aver svolto un'indagine nella zona di ubicazione ed in base alla loro esperienza professionale, hanno constatato che attualmente il presunto prezzo di mercato unitario (al m<sup>2</sup> di superficie commerciale) riferibile all'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 34** è pari a:

- capannone = 600,00 €/m<sup>2</sup> circa;
- zona servizi e zona uffici (autorizzata ed accatastata però come sala esposizione) = 1.650,00 €/m<sup>2</sup> circa.

Si ritiene altresì necessario applicare al cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel 25%, per tener conto: delle difformità edilizie e catastali sopradescritte, del contratto di locazione in essere, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Utilizzando il metodo "comparativo", si stima quindi ad oggi il seguente valore presunto di compravendita dell'unità immobiliare identificata catastalmente con il **Sub 34** (ipotizzata libera da gravami):

$$[(2.522 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2) + (353 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €/m}^2)] \times 0,75 = 1.571.737,50 \text{ €},$$

che si ritiene opportuno arrotondare nella cifra finale pari a **1.572.000,00 €**, dicensi (**unmilione cinquecento settantadue mila/00 Euro**).

\*\*\*\*\*

## 9) CONCLUSIONI

Si riassumono nella seguente tabella le stime dei valori presunti di compravendita di tutti i sopradescritti immobili oggetto di perizia.

**STUDIO TECNICO STUMPO & FORNARI****Dott. Ing. Filippo Stumpo** - Ordine Ingegneri Parma n. 1728 A**Dott. Ing. Gian Maria Fornari** - Ordine Ingegneri Parma n. 2190 A

Vicolo San Tiburzio n. 3 - 43121 Parma (PR)

Tel. / Fax: +39 0521 1811416 E-Mail: studiostumpoefornari@libero.it

SUB	DESCRIZIONE	STIMA
3	Capannone, con accessori ed area di pertinenza	998.000,00 €
7	Ufficio	171.000,00 €
8	Ufficio	219.000,00 €
9	Ufficio	226.000,00 €
10	Ufficio	181.000,00 €
14	Ufficio	106.000,00 €
15	Ufficio	87.000,00 €
16	Ufficio	158.000,00 €
23	Porzione di area cortilizia	14.000,00 €
25	Capannone, con accessori ed area di pertinenza	863.000,00 €
27	Capannone, con servizi ed area di pertinenza	281.000,00 €
28	Capannone, con servizi ed area di pertinenza	516.000,00 €
29	Ufficio	165.000,00 €
30	Ufficio	222.000,00 €
33	Capannone, con accessori ed area di pertinenza	808.000,00 €
34	Capannone, con accessori ed area di pertinenza	1.572.000,00 €
TOTALE		6.587.000,00 €

\*\*\*\*\*

**10) ALLEGATI**

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- rilievo fotografico compiuto durante i sopralluoghi;
- documentazione catastale (visure, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa);
- copia delle pratiche ed autorizzazioni edilizie con estratto degli elaborati grafici acclusi alle più significative;
- dichiarazione inerente lo stato locativo.

\*\*\*\*\*

Parma, 28/12/2017

(I Tecnici)

Dott. Ing. Filippo Stumpo



Dott. Ing. Gian Maria Fornari

